

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Welldale Limited Partnership

File N°: D01-01-21-0011 and D02-02-21-0062

Applicant: Minto Communities Inc.

Comments due date: August 24, 2021

Applicant Address: 200-180 Kent Street, Ottawa

Development Review Planner: Steve Gauthier

Applicant E-mail: [kharper@minto.com](mailto:kharper@minto.com)

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-404-4235

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

1186-1194 Wellington Street West

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to construct a 6-18 storey mixed use building with ground floor commercial and approximately 240 residential units.

### Proposal Details

The subject site is located on the south side of Wellington Street West, occupying the entire block between Parkdale Avenue to the east and Hamilton Avenue North to the west in the Hintonburg neighbourhood of the Kitchissippi Ward (Ward 15). The site consists of a land assembly of three contiguous properties -1186, 1188 and 1194 Wellington Street West. The subject site is currently occupied by a two-storey building with commercial/office use and an associated surface parking lot. A portion of the existing building is currently listed on the City of Ottawa's Heritage Register.

The proposed development features a six-storey podium with an 18-storey tower, off-set on the northeast corner of the building at the Wellington Street West and Parkdale Avenue intersection. The podium is proposed to drop to a one-storey along Hamilton Avenue North to transition to the existing low-rise character. Two retail units, with a total area of 1,172 square metres, are proposed at-grade fronting Wellington Street West with entrances on the northeast, and northwest corners of the ground floor. A total of 240 residential units are proposed, ranging from studios to two-bedroom units. The primary residential entrance and lobby is proposed on the east of the building along Parkdale Avenue. Terraces and indoor communal amenity areas are proposed. An underground parking garage is proposed with 137 vehicular parking spaces and 245 bicycle parking spaces, accessed from the existing rear laneway running between Hamilton Avenue North and Parkdale Avenue. An addition 5 bicycle parking spaces are proposed at-grade for retail users.

The subject property is located within the broader 'Traditional Mainstreet' land use designation and specifically, within the 'Parkdale Park' character area of the Wellington West Secondary Plan. The maximum building height for all new buildings within the Traditional Mainstreet is six (6) storeys or 20

metres. Where identified by specific area policies, the City may consider a zoning by-law amendment to increase the maximum building height to a maximum of nine (9) storeys.

The intent of the Official Plan Amendment (OPA) is to introduce the permission for a high-rise building up to 18 storeys.

The subject property is currently split-zoned. The property located at 1186 Wellington Street West is zoned “Traditional Mainstreet Zone, Subzone 11, Exception 1815 (TM11[1815])”, while the properties located at 1188 & 1194 Wellington Street West are zoned “Traditional Mainstreet Zone, Subzone 11 (TM11)”. The proposed development is also subject to the new regulations related to the development of high-rise buildings in the City of Ottawa (By-law 2019-353).

The proposed Zoning By-law Amendment application seeks to rezone the entire property to Traditional Mainstreet Zone, Subzone 11, with a new site-specific exception and schedule to address site-specific conditions of the redevelopment (TM11 [XXX1] SYYY). The proposed site-specific provisions would provide relief with regards to the front yard, corner side yard, and rear yard setbacks, maximum building height, and minimum bicycle parking rate.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is October 14, 2021

## **Submission Requirements**

### Official Plan and Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## **Request to Post This Summary**

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

## **Stay Informed and Involved**

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-21-0011 and D02-02-21-0062 in the subject line.

2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Steve Gauthier**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27889  
Fax: 613-560-6006  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

# Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

Propriétaire : Welldale Limited Partnership

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-21-0011 et D02-02-21-0062

Requérant : Minto Communities Inc.

Date limite des commentaires : 24 août 2021

Adresse du requérant : 200-180, rue Kent,  
Ottawa

Urbaniste : Steve Gauthier

Courriel du requérant : kharper@minto.com

Quartier : 15 – Kitchissippi

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-404-4235

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

---

## Emplacement du site

1186-1194, rue Wellington Ouest

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 18 étages surmontant un socle de six étages, abritant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et environ 240 logements.

## Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté sud de la rue Wellington Ouest. Il occupe la totalité de l'îlot ceinture par l'avenue Parkdale à l'est et l'avenue Hamilton Nord à l'ouest, dans le secteur Hintonburg du quartier Kitchissippi (quartier 15). L'emplacement est constitué de trois propriétés voisines : les 1186, 1188 et 1194, rue Wellington Ouest. Il est actuellement occupé par un immeuble de deux étages abritant des locaux commerciaux et des bureaux, qui dispose de son aire de stationnement de surface. Une partie de cet immeuble figure au Registre du patrimoine de la Ville d'Ottawa.

L'aménagement proposé comprend un socle de six étages surmonté d'une tour de 18 étages, en retrait de l'angle nord-est de l'immeuble situé à l'angle de la rue Wellington Ouest et de l'avenue Parkdale. Le socle diminuerait à un seul niveau du côté de l'avenue Hamilton Nord, afin d'offrir une transition vers le quartier de faible hauteur actuel. Deux commerces de détail couvrant une superficie totale de 1 172 mètres carrés seraient aménagés au niveau du sol face à la rue Wellington Ouest, et seraient accessibles aux angles nord-est et nord-ouest du rez-de-chaussée. Au total, 240 logements seraient créés, allant du studio à l'appartement de deux chambres à coucher. L'entrée principale menant aux logements et un foyer seraient aménagés du côté est de l'immeuble, face à l'avenue Parkdale. Des terrasses et des aires d'agrément intérieures communes sont proposées. Un garage de stationnement souterrain d'une capacité de 137 véhicules et 245 vélos serait construit. Il serait accessible depuis l'allée arrière existante qui relie les avenues Hamilton Nord et Parkdale. Cinq autres places de stationnement pour vélos seraient aménagées au niveau du sol pour les clients des commerces.

L'emplacement est assujéti à la désignation de « Rue principale traditionnelle » et est plus précisément situé dans le secteur pittoresque du « parc Parkdale » du Plan secondaire de la rue Wellington Ouest. La hauteur de bâtiment maximale pour tous les nouveaux bâtiments construits le long de la rue principale traditionnelle est de six (6) étages ou 20 mètres. Lorsqu'un emplacement est visé par des politiques propres à un secteur, la Ville peut envisager une modification du Règlement de zonage afin d'augmenter la hauteur de bâtiment jusqu'à neuf (9) étages au maximum.

La modification du Plan officiel (MPO) a pour objet de mettre en œuvre l'autorisation de construction d'un immeuble de grande hauteur pouvant atteindre 18 étages.

L'emplacement est assujéti à deux désignations de zonage. Le bien-fonds situé au 1186, rue Wellington Ouest est désigné « Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 11, exception 1815 (TM11[1815]) », tandis que ceux situés aux 1188 et 1194, rue Wellington Ouest sont désignés « Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 11 (TM11) ». L'aménagement proposé est également assujéti à la nouvelle réglementation relative à la construction d'immeubles de grande hauteur sur le territoire de la Ville d'Ottawa (Règlement 2019-353).

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet d'attribuer à l'ensemble du bien-fonds une désignation de Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 11, assortie d'une nouvelle exception propre à l'emplacement et d'une annexe touchant des conditions de réaménagement propres à l'emplacement (TM11 [XXX1] SYYY). Les dispositions propres à l'emplacement proposées accorderaient des dispenses relatives aux retraits de cour avant, de cour latérale d'angle et de cour arrière, à la hauteur de bâtiment maximale et au taux minimal de places de stationnement pour vélos.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 14 octobre 2021.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

## **Demande d'affichage du présent résumé**

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

### Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-21-0011 et D02-02-21-0062 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889




Télécopieur : 613-560-6006

[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-21-0062		21-1030-D	
D01-01-21-0011			
I:\CO\2021\Zoning\Wellington_1186_1194			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers                  All rights reserved. May not be produced without permission                  THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>			
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 03 / 25		 <b>1186 - 1194 rue Wellington Street West / O</b>   Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)			
			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

